

La Seine-Saint-Denis se transforme avec les Jeux de Paris 2024, mais comment ?

Insee Analyses Île-de-France • n° 187 • Juillet 2024



Actuellement portée par les Jeux Olympiques et Paralympiques (JOP) et par le projet du Grand Paris Express, la Seine-Saint-Denis se transforme progressivement, et de manière plus rapide dans certains quartiers limitrophes de Paris. Depuis 2013, c'est sur ce territoire que le plus de constructions de logements ont été autorisées en Île-de-France, induisant des évolutions marquées des prix de l'immobilier dans de nombreuses communes séquanodionysiennes. Ces investissements modifient ainsi les équilibres économiques et sociaux dans le département, en favorisant l'installation de ménages plus aisés en périphérie de Paris.

En partenariat avec :



Depuis le succès de la candidature de Paris, la Seine-Saint-Denis se prépare à l'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques en 2024. Dans ce contexte, les pouvoirs publics (État, Département, collectivités-hôtes...) ont réaménagé le territoire, construit et rénové des équipements. Ils ont ainsi accompagné deux grands projets urbains visant à loger les acteurs des Jeux : le Village des athlètes, qui accueillera les équipes sportives, et le Cluster des médias. Ces chantiers de grande ampleur visent à renforcer l'attractivité du territoire et s'inscrivent dans une dynamique plus générale avec, en 1998, l'installation du Stade de France pour la Coupe du monde de football.

Au carrefour des communes de Saint-Ouen-sur-Seine, de Saint-Denis et de L'Île-Saint-Denis, dans le secteur qui accueille les athlètes des JOP de Paris 2024, la physionomie a changé en dix ans. Avec la création de 230 000 m² de

surfaces résidentielles correspondant à 2 800 logements, et de 100 000 m² de locaux d'activités, de bureaux, commerces et services, environ 6 000 habitants et autant de salariés devraient peupler à terme, selon les aménageurs, une zone auparavant largement en friche. Des établissements scolaires et d'autres équipements publics sont aussi construits à proximité de la nouvelle gare du Grand Paris Express Saint-Denis Pleyel.

Situé à Dugny et au carrefour des villes du Bourget et du Blanc-Mesnil, le Cluster des médias, de moins grande ampleur, est quant à lui constitué d'un ensemble de 90 000 m² de logements, soit l'équivalent de 1 400 habitations.

La Seine-Saint-Denis, médaille d'or pour la construction de logements depuis 2013 en Île-de-France

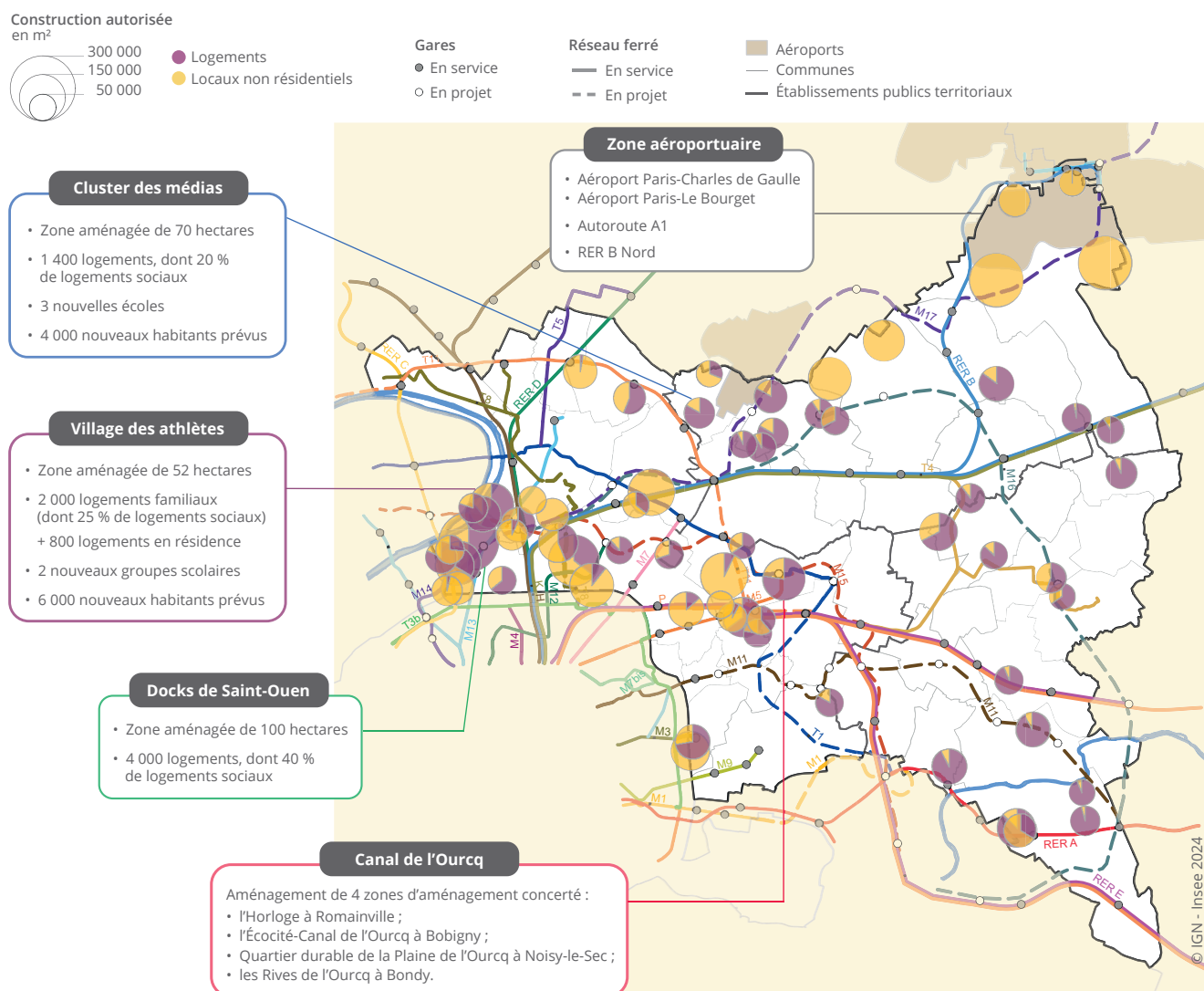
De nombreux territoires de Seine-Saint-Denis, même en dehors des villages olympiques, profitent de cette dynamique d'aménagement et de construction de ces dix dernières années. Avec 17 % des surfaces de logements autorisées en Île-de-France depuis 2013 (soit 9,4 millions de m² pour le département), la Seine-Saint-Denis se place en tête des départements franciliens devant

la Seine-et-Marne, pourtant bien plus étendue. Elle est aussi médaille d'argent d'Île-de-France de la construction de locaux non résidentiels avec 6,3 millions de m² autorisés durant la même période, à peine moins que les Hauts-de-Seine (6,5 millions de m²).

Le développement du réseau de transports en commun et les investissements dans les équipements sportifs et culturels accompagnent et favorisent la construction dans le territoire ► **figure 1**. Les communes au nord de Paris, nouvellement desservies par les lignes 12 et 14 du métro, sont celles où la construction a été la plus intense. Depuis 2013, 2,4 millions de m² de logements et 2,7 millions de m² de locaux non résidentiels ont été autorisés dans l'intercommunalité de Plaine Commune, qui est aujourd'hui un pôle d'affaires majeur en Île-de-France. Cette expansion a commencé à partir des années 1990 avec l'installation du Stade de France. Elle fait suite à une période marquée par la désindustrialisation, dans un département qui fut une des plus grandes plateformes industrielles d'Europe.

Les mutations socio-économiques s'observent également dans le reste du département. Du côté de Pantin,

► 1. Autorisations de construction de logements ou de locaux non résidentiels en Seine-Saint-Denis entre janvier 2013 et mai 2024, par section cadastrale*



* Sur une surface cadastrale, les autorisations totales de construction inférieures à 50 000 m² ne sont pas représentées.

Lecture : entre 2013 et 2024, à Saint-Ouen-sur-Seine, sur la section cadastrale du Village des athlètes, 83 000 m² de logements et 11 000 m² de locaux non résidentiels ont été autorisés à la construction.

Source : Sit@del 2013-2024, calculs Insee.

de grandes opérations immobilières se sont développées le long du canal de l'Ourcq. À Pantin et Montreuil, les anciennes structures industrielles accueillent désormais des industries du luxe ou des sièges de grandes entreprises, ainsi qu'un des pôles audiovisuels du département. Au sud-est, dans la commune de Noisy-le-Grand, de nombreux projets de construction mêlent logements et bureaux, tandis qu'à Neuilly-sur-Marne, Montfermeil ou Clichy-sous-Bois, les quartiers se transforment progressivement avec des projets de rénovation urbaine. À Rosny-sous-Bois ou Romainville, le nombre de logements augmente fortement, parallèlement au prolongement de la ligne 11 du métro. Vers l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle, l'**établissement public territorial** (EPT) Paris Terres d'Envol se développe économiquement avec des zones d'activités multiples.

Des prix immobiliers en forte hausse en périphérie de Paris

Les importantes constructions ou rénovations réalisées en Seine-Saint-Denis font évoluer le marché immobilier de l'ensemble de la région. Cette offre supplémentaire de logements s'accompagne d'une certaine hausse des prix, qui témoigne de l'attractivité croissante de ce territoire. Ainsi, ces constructions ou réhabilitations récentes dans ces quartiers situés au centre de la région et bien desservis attirent de nouveaux ménages qui se détournent d'autres secteurs de la région où les prix sont plus élevés.

En 2020, le **prix de vente médian** des appartements en Seine Saint-Denis est de 3 750 euros le m² contre 3 200 euros en 2013. Il a ainsi augmenté de près de 20 %. Cette croissance s'inscrit dans un

contexte de forte hausse des prix dans toute la périphérie de Paris ► **figure 2**. Les plus fortes augmentations s'observent dans l'EPT Est Ensemble et à Saint-Ouen-sur-Seine. Dans cette commune, les prix au m² passent de 3 900 euros en 2013 à 6 250 euros en 2020. Cette hausse supérieure à 60 % s'explique en partie par un effet de rattrapage : jusqu'en 2014, la municipalité avait conduit une politique publique visant à réguler les prix immobiliers. Dans les autres territoires du département, la hausse des prix est moindre, notamment dans les EPT Grand Paris Grand Est et Paris Terres d'Envol (autour de 9 %) et reste en deçà de celle observée à l'échelle de la métropole du Grand Paris (+27 %), où le prix médian au m² est passé de 6 550 euros en 2013 à 8 300 euros en 2020. À partir de 2016, une accélération des prix s'observe globalement dans le département, après

une décennie (2008-2016) de morosité des marchés immobiliers.

Baisse des prix de l'immobilier dans des communes du nord et de l'est du département

L'évolution des prix diffère selon les communes au sein des quatre EPT de Seine-Saint-Denis. Entre 2013 et 2020, les prix des appartements ont augmenté de plus de 40 % dans quatre villes très proches du périphérique parisien : Saint-Ouen-sur-Seine (+62 %), Pantin (+46 %), Montreuil (+44 %) et Romainville (+43 %) ► **figure 3**. À l'opposé, les prix ont diminué dans les communes de Clichy-sous-Bois (-18 %), Dugny (-8 %), Pierrefitte-sur-Seine (-7 %), Coubron (-3 %), Livry-Gargan (-1 %) et Vaujours (-0,2 %).

Une polarisation à l'œuvre dans le département ?

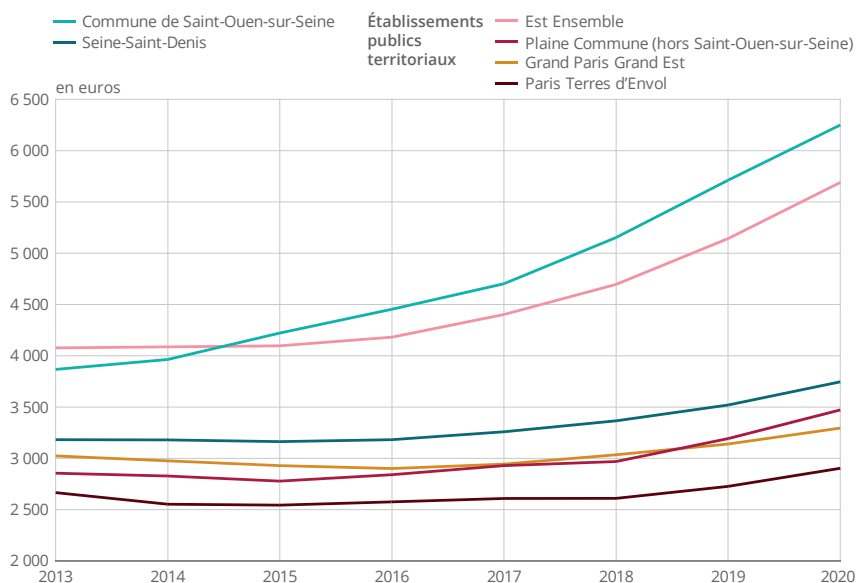
En 2020, les 10 % des ménages de Seine-Saint-Denis les plus modestes ont un **revenu annuel déclaré** par unité de consommation inférieur à 3 740 euros, correspondant ainsi au seuil de bas revenus (seuil le plus faible des départements de France métropolitaine). Il était de 3 990 euros en 2013 et a donc diminué sur la période de 6,3 % en euros courants, reflétant un appauvrissement accru des plus démunis. Dans un tiers des **îlots regroupés pour l'information statistique** (Iris), ces seuils définis au niveau local ont connu des baisses plus marquées que -19 %, c'est-à-dire plus fortes que celle observée sur l'ensemble du département ► **figure 4**. Ces quelque 200 quartiers sont principalement situés au nord. Cela traduit des dynamiques particulières de paupérisation.

À l'inverse, 10 % des ménages du département, dits les plus aisés, déclarent davantage que 37 970 euros de revenus annuels en 2020. Ce seuil de hauts revenus a globalement augmenté en euros courants dans le département depuis 2013 (+8,2 %), et la progression de ces seuils est plus particulièrement marquée en périphérie de Paris et plus généralement dans les zones où les prix de l'immobilier ont le plus augmenté.

Ces deux tendances contraires - baisse des seuils de bas revenus et hausse des seuils de hauts revenus - se manifestent simultanément dans une quarantaine de quartiers et sont signes d'inégalités de revenus qui se développent plus rapidement.

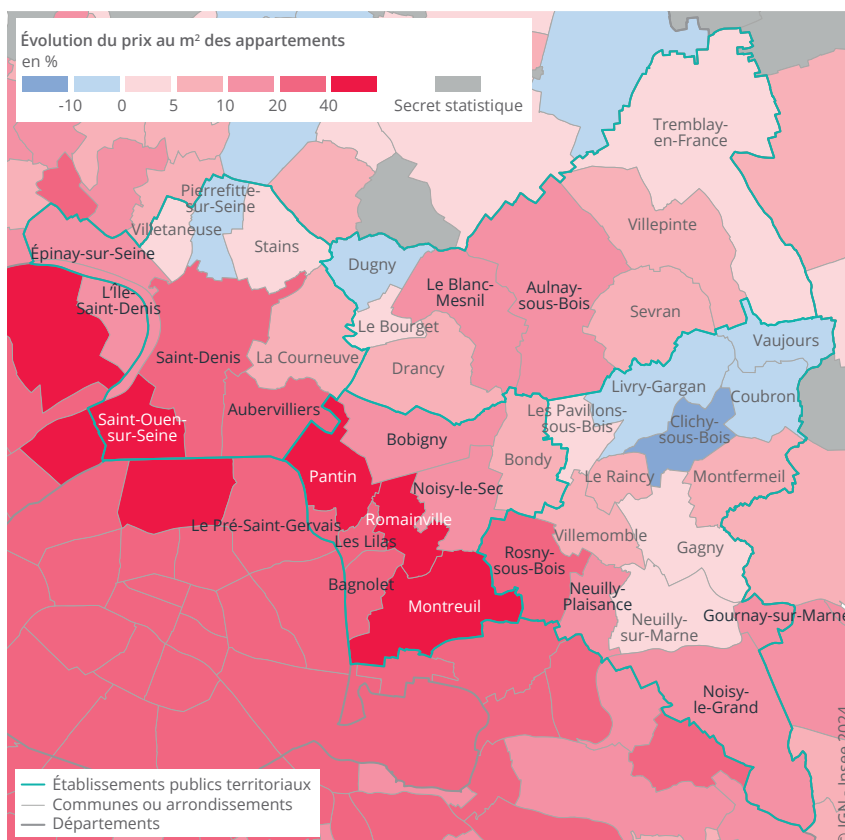
Dans les autres quartiers, les évolutions sont plus modérées, notamment au

► 2. Évolution du prix de vente médian au m² des appartements en Seine-Saint-Denis entre 2013 et 2020



Lecture : en 2020, le prix de vente médian au m² des appartements à Saint-Ouen-sur-Seine est de 6 250 €.
Source : Cerema, DV3F, calculs Insee.

► 3. Évolution du prix médian au m² des appartements entre 2013 et 2020 en Seine-Saint-Denis et dans les communes limitrophes



Lecture : à Saint-Denis, le prix médian au m² des appartements a augmenté de 29,5 % entre 2013 et 2020. À Pierrefitte-sur-Seine, il a diminué de 7,2 % sur la même période.
Source : Cerema, DV3F, calculs Insee.

centre du département qui se caractérise par une forte proportion de logements sociaux.

Les nombreux investissements et les évolutions des prix au m² depuis

2013 ont transformé progressivement certains quartiers de Seine-Saint-Denis. Des politiques publiques sont mises en œuvre afin de maintenir une mixité sociale au niveau local. Ainsi, à titre d'exemple, le Village des athlètes

est construit à proximité de quartiers prioritaires de la politique de la ville avec, parmi l'ensemble de ces nouvelles habitations, une proportion significative de logements sociaux ou proposés à la vente selon des dispositifs d'accès sociale à la propriété. ●

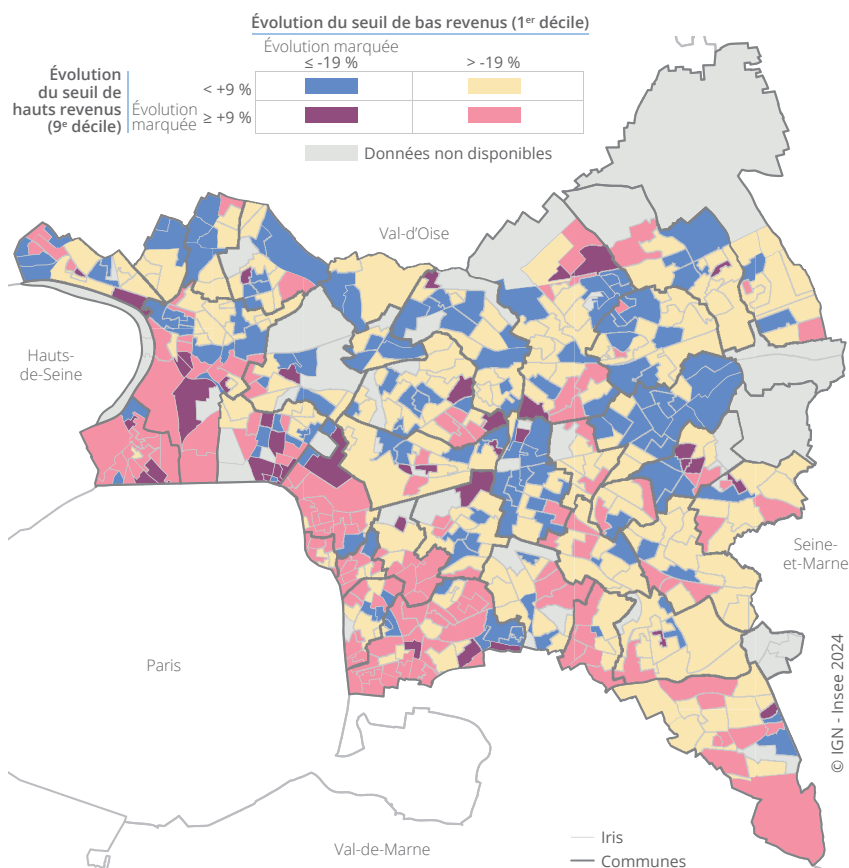
Vincent Biousque, Maxence Debart, Cécile Le Fillâtre (Insee), Clément Lopez, Mirjana Pavasovic (Le Département de la Seine-Saint-Denis)

Retrouvez plus de données en téléchargement sur www.insee.fr

Pour en savoir plus

- Acs M., Boisseuil C., Moreau É., Roger S., Veal D., « Mixité sociale et ségrégation dans la métropole du Grand Paris : état des lieux et tendances sur 15 ans », Insee Analyses Île-de-France n° 165, février 2023.
- Bertaux F., Chevrot J., Khelladi I., Omont L., Wolber O., « La Seine-Saint-Denis : entre dynamisme économique et difficultés sociales persistantes - Une analyse territoriale en quatre thèmes », Insee Dossier Île-de-France n° 6, janvier 2021.
- Bikun Bi Nkott F., Chevrot J., Fourré C., Khelladi I., Omont L., Oudin B., Wolber O., « La Seine-Saint-Denis : entre dynamisme économique et difficultés sociales persistantes », Insee Analyses Île-de-France n° 114, février 2020.

4. Typologie des quartiers de la Seine-Saint-Denis en fonction de l'évolution des revenus déclarés entre 2013 et 2020



Lecture : dans la plupart des quartiers limitrophes à Paris (en rose et violet sur la carte), les seuils de revenus définissant les ménages les plus aisés ont augmenté de plus de 9 %.

Source : Fichier localisé social et fiscal (Filosophi) 2013 et 2020.

Définitions

Les **établissements publics territoriaux (EPT)** sont des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) situés dans le périmètre de la métropole du Grand Paris. Ils exercent diverses compétences en lieu et place des communes membres, dans les domaines de politique de la ville, construction et aménagement, assainissement, gestion des déchets, etc.

Le **prix de vente médian** correspond au prix pour lequel la moitié des logements coûte plus cher que ce prix, et l'autre moitié coûte moins cher. Dans cette étude, il est calculé sur une période glissante de quatre semestres et centrée au 30 juin de l'année considérée. Cet indicateur de prix a été préféré au prix moyen qui est trop soumis à l'influence des valeurs extrêmes de certains biens immobiliers.

Le **revenu déclaré** dans la source Filosofi correspond à la somme des ressources déclarées par les contribuables sur la déclaration des revenus, avant tout abattement : il comprend les revenus des activités salariées, les pensions d'invalidité, les rentes viagères et les retraites (hors minimum vieillesse), les pensions alimentaires reçues (déduction faite des pensions versées), les revenus des activités non salariées (bénéfices), la plupart des revenus du patrimoine ainsi que les revenus sociaux imposables (indemnités de maladie et de chômage, hors RSA et autres prestations sociales). Dans cette étude, un revenu déclaré par unité de consommation (UC) est considéré comme bas sur un territoire s'il se situe parmi les 10 % les plus faibles. Un revenu déclaré par UC est considéré comme haut sur un territoire s'il se situe parmi les 10 % les plus élevés. En Île-de-France, 10 % des revenus annuels déclarés par UC sont inférieurs en 2020 à 7 000 euros et 10 % sont supérieurs à 57 190 euros (respectivement 3 740 euros et 37 970 euros en Seine-Saint-Denis).

Les **îlots regroupés pour l'information statistique (Iris)**, appelés quartiers dans cette étude, résultent d'un découpage du territoire français en mailles de taille homogène à des fins de diffusion de données infracommunales. Ils respectent des critères géographiques et démographiques. Les Iris d'habitat sont ainsi homogènes quant au type d'habitat et leur population se situe en général entre 1 800 et 5 000 habitants.

Pour comprendre

Sit@del (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux) est une base de données alimentée par les formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs. Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, mises en chantier, achèvements des travaux) sont exploités à des fins statistiques.

Les prix des transactions immobilières entre 2013 et 2020 proviennent de la base de données **DV3F**, issue des données DVF (Demande de Valeurs Foncières) mises à disposition par la DGFiP, puis structurées et enrichies des Fichiers Fonciers par le Cerema (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement). Les données analysées sont les transactions de logements de deux ans et plus à usage d'habitation, achetés par des personnes physiques. Elles sont apurées pour éliminer les transactions atypiques (prix au m² inférieur à 100 euros, surface d'appartement inférieure à 9 m², etc.).

Les données de revenus sont issues de la base de données fiscales **Filosofi** (Fichier localisé social et fiscal) de 2013 et de 2020.

